

## **Barrierefreies saniertes Einfamilienhaus**



Ansicht Ost

**Objektnummer: 2690\_616**

**Eine Immobilie von RE/MAX Moving in Horn**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3664 Martinsberg                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1970                                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 86,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 3                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 154,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,28                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 259.000,00 €                             |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                          |

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



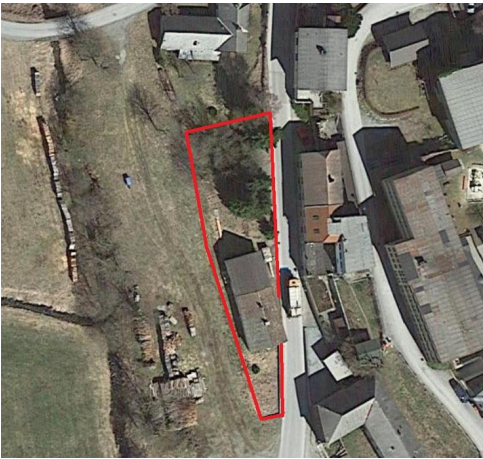
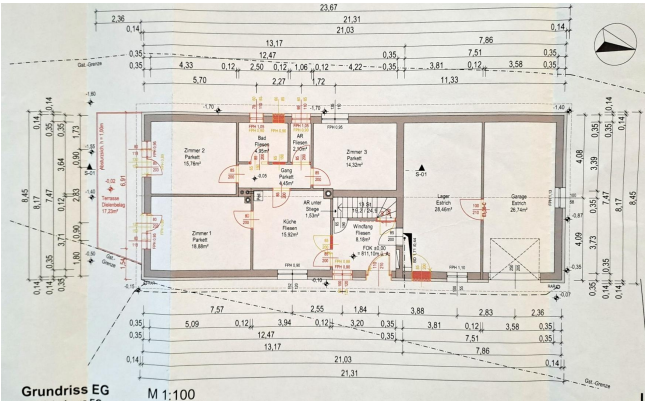
**Stephan Schneider**

RE/MAX Moving in Horn  
Hauptplatz 16/1









## Objektbeschreibung

Dieses barrierefreie Einfamilienhaus wurde ursprünglich in den 1970ern erbaut und in den letzten Jahren grundlegend saniert. Die Liegenschaft umfasst einen Wohnbereich mit ca. 86 m<sup>2</sup>, einen Lager- und Technikraum mit ca. 28 m<sup>2</sup> sowie eine Garage mit ca. 27 m<sup>2</sup> und elektrischem Tor. Westseitig des Hauses fließt ein kleiner Bach am Grundstück vorbei, dahinter erstreckt sich eine unverbaubare Aussichtslage in die waldviertler Natur.

Der Wohnraum gliedert sich in Vorraum, Küche, Wohnzimmer, einem Gang, Badezimmer, Speis und zwei Schlafzimmern.

Zwischen 2022 und 2023 wurden etliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Es wurden sämtliche Elektro- und Wasserinstallationen erneuert, 3-fach verglaste Fenster mit Rollläden eingebaut und das Dach, inkl. einer 7 kW-Photovoltaik-Anlage, neu gedeckt.

Im ganzen Wohnbereich ist eine Fußbodenheizung, welche in jedem Raum separat steuerbar ist, verlegt. Die zentrale Pelletsheizung wurde ebenso 2022 installiert. Es besteht die Möglichkeit südseitig am Haus eine Terrasse anzubauen.

Martinsberg ist eine ruhige Ortschaft im Bezirk Zwettl, verfügt über einen Kindergarten, Schulen, Nahversorger und Ärzte. Durch den Ort verkehren insgesamt 2 Buslinien, welche für öffentliche Verbindungen nach Zwettl und Pöggstall sorgen. Wien ist mit dem Auto in unter 2 Std erreichbar, Linz in 1 Std und 20 Min. Zwettl und Melk jeweils in gut einer halben Stunde Fahrtzeit.

Für weitere Fragen oder einer unverbindlichen Besichtigung steht Ihnen Hr. Stephan Schneider unter 0664 437 0558 zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.